

माझगांव महसूल विभागातील भू.क्र.३९३ क्षेत्र
१४०८.३१ चौ.मी. या शासकीय मिळकतीचा
पुनर्विकास करण्यास परवानगी देण्याबाबत.....

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक : जमीन-२५१२/५३१/प्र.क्र.४५/ज-२
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : ३० मार्च, २०२२

वाचा:-

- १) महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय, क्र.जमीन-२५१२/०७प्र.क्र.३०/ज-२, दि.१३.०४.२०१७
- २) महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय, क्र.जमीन-२५१२/०७प्र.क्र.३०/ज-२, दि.२३.०२.२०१८
- ३) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांचे क्र.सीएसएलआर/मशा-१/टे-२/माझ/भू.क्र.३९३/पुनर्विकास/२०२१, दि.२९.११.२०२१ चे पत्र.

प्रस्तावना :-

जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांचे आदेश, दि.२२.०१.२०२० अन्वये माझगांव महसूल विभागातील भू.क्र.३९३ क्षेत्र १४०८.३१ चौ.मी. या मिळकतीचे दि.०१.०१.२०१२ पासून ३० वर्षासाठी भाडेपट्टा नुतनीकरण All India Khilafat Committee Trust यांचे नावे करण्यात आले आहे. तदनंतर, All India Khilafat Committee Trust यांनी सदर मिळकतीचा पुनर्विकास DCPR २०३४ मधील नियम ३३(२) खाली शैक्षणिक प्रयोजनाकरिता पुनर्विकास करण्यासाठी परवानगी मिळण्यास विनंती केली आहे.

शासन निर्णय :-

महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय, क्र.जमीन-२५१२/०७प्र.क्र.३०/ज-२, दि.१३.०४.२०१७ व दि.२३.०२.२०१८ मधील तरतूदीनुसार माझगांव महसूल विभागातील भू.क्र.३९३ क्षेत्र १४०८.३१ चौ.मी. मिळकतीचा DCPR २०३४ मधील नियम ३३(२) खाली शैक्षणिक प्रयोजनाकरिता पुनर्विकास करण्यासाठी All India Khilafat Committee Trust यांना खालील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून परवानगी देण्यात येत आहे :-

अटी व शर्ती :-

- (१) सदर संस्थेकडून पुनर्विकासासाठी शासन निर्णय, दि.१३.०४.२०१७ व दि.२३.०२.२०१८ मधील तरतूदीनुसार अधिमूल्याची रक्कम प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराने येणा-या बाजार मूल्याच्या किंमतीच्या १२.५% याप्रमाणे परिगणना करून आकारण्यात यावी.
- (२) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीवर असलेल्या मूळ भाडेपट्टेधारकाचे दायित्व संबंधित विकासकाला/ नियोजित संस्थेला स्वीकारावे लागेल. त्याबाबत शासन कोणतीही बांधिलकी स्विकारणार नाही.
- (३) पुनर्विकासामुळे अशा जमिनीवरील भाडेकरूमध्ये बदल होत असल्यास त्याकरिता तसेच पुनर्विकासानंतर धारण केलेल्या संस्था भविष्यात हस्तांतर/विक्री करण्यास अथवा पोटभाड्याने देण्यास परवानगी देण्याकरिता जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे व शासनाच्या प्रचलित धोरणातील तरतूदीनुसार हस्तांतरण शुल्क/ अनुज्ञप्ती शुल्क आकारण्यात येईल.

- (४) भाडेपट्ट्याने/ कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील संस्था जिल्हाधिका-यांच्या लेखी पुर्वानुमतीशिवाय सदर जमीन गहाण ठेवू शकणार नाही, तसेच हस्तांतरण करू शकणार नाही. अशा प्रस्तावित हस्तांतरणावर शासनाच्या प्रचलित धोरणातील तरतुदीनुसार अनर्जित उत्पन्न वसूल केल्याखेरीज अशा जमिनीच्या कोणत्याही हस्तांतरण प्रस्तावास मान्यता देता येणार नाही. त्याचप्रमाणे अशा संस्थेच्या कोणत्याही सदस्याकडून होणा-या त्याच्या भागशः हस्तांतरणापोटी शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क जमा करणे अनिवार्य राहिल. तसेच संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास जिल्हाधिकारी यांच्या लेखी पुर्वानुमतीशिवाय त्याचा भागशः जमीन/ इमारत/इमारतीचा भाग गहाण ठेवता येणार नाही.
- (५) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारतीच्या पुनर्विकासास परवानगी दिलेल्या आदेशातील अटी/ शर्तीशी विसंगत नसलेल्या; मूळ जमीन प्रदान आदेशातील/भाडेपट्टाकरारातील अटी/शर्ती संबंधितांवर बंधनकारक राहतील.
- (६) पुनर्विकासाच्या प्रस्तावाला संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल व आवश्यकतेनुसार हेरीटेज कमिटीचेही ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
- (७) पुनर्विकासानंतर विचाराधीन जागेचा अनुज्ञेय अधिक लाभदायी (Commercial Use) वापर केल्यास शासनाची अनुज्ञप्ती फी भरावी लागेल.
- (८) सदर जमिनीचा पुनर्विकास करण्यापूर्वी नियोजन प्राधिकरण म्हणून बृहन्मुंबई महानगरपालीकेची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागेल.
- (९) शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवर संबंधित प्राधिकरण/ नियोजन प्राधिकरण यांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार (D.C.P.R.) प्राप्त होणारा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (Additional FSI) / प्रिमिअम चटई क्षेत्र निर्देशांक (Premium FSI) वापरण्यासंदर्भात आकारावयाच्या अधिमूल्याबाबत धोरण शासनाच्या विचाराधीन आहे. सदर धोरणाप्रमाणे अधिमूल्य भरण्याबाबत संस्था तयार असल्याबाबत संस्थेकडून रु.५००/- मुद्रांक पेपर वर हमीपत्र घेण्यात यावे.
- (१०) वरीलप्रमाणे वसूल करावयाच्या सर्व रकमा, शासन निर्णय दि. ८ जुलै १९९९ मधील तरतुदीनुसार ज्या दिवशी अर्जदारास कळविण्यात येतील त्या दिवसापासून त्या अंतरीमरित्या शासनास अदा करेपर्यंतच्या कालावधीसाठी प्राईम लेंडिंग रेटप्रमाणे व्याज आकारण्याबाबतची बाबही अर्जदारास कळवावी लागेल.
- (११) पुनर्विकासानंतर सदर जमिनीचा वापर लिजनुसार असलेल्या प्रयोजनासाठी करण्यात यावा. तसेच पुनर्विकासानंतर बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील कोणत्याही भागाचा/ क्षेत्राचा वापर, शासनाच्या मान्यतेशिवाय वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी करू नये.
- (१२) सदरची जमिन, जमिनीचा भाग, त्यावरील इमारत/ इमारतीचा भाग इ. शासनाच्या मान्यतेशिवाय हस्तांतरण करता येणार नाही.
- (१३) पुनर्विकासानंतर इमारतीमधील सदनिका/ गाळे वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी पोटभाडेपट्ट्याने / भाड्याने देताना प्रचलित शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार अनुज्ञप्ती फी आकारण्यात येईल.
- (१४) सदर जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील नियम २९ अन्वये भाडेपट्टाधारक (Lessee) या धारणाधिकारातील असेल.

(१५) या पुनर्विकासासंदर्भात कोणत्याही कायदेशीर बाबी निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.

(१६) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९७१ मधील नियम ४९ प्रमाणे नुमना १८ नुसार सदर मिळकतीवर भाडेपट्टा प्रमाणपत्र दर्शनी भागात लावणे भाडेपट्टाधारकावर बंधनकारक राहिल.

(१७) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांना आवश्यक वाटतील अशा अन्य अटी व शर्ती.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्यांचा सांकेताक २०२२०५०५१६५८११६४१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावने,

(मंजुषा सोनजे)
कार्यासन अधिकारी

प्रती,

१. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव
२. अपर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई
३. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई- ४०० ६१४
४. प्रधान महालेखापाल- लेखापरिक्षा/ लेखा व अनुज्ञेयता (मुंबई / नागपूर)
५. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर जुने जकात घर, शहीद भगतसिंग रोड, फोर्ट, मुंबई.
६. निवड नस्ती (ज-२) महसूल व वन विभाग, मुंबई.